A

SOUTHERN BANK BHD

v.

DK DEVELOPMENT SDN BHD

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SEREMBAN
SULAIMAN DAUD H
[SAMAN PEMULA NO: 24-203-2003]
7 DISEMBER 2006

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Perintah jualan - Permohonan - Permohonan penjualan harta tergadai di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara - Sama ada plaintif berhak untuk memulakan tindakan ini - Sama ada plaintif telah mengingkari perjanjian kolateral bagi penyelesaian hutang peminjam asal - Sama ada terdapat 'manifest error' dalam*
D *perakuan keberhutangan plaintif - Sama ada plaintif telah mematuhi keperluan di bawah A. 83 k. 3(3) Kaedah - kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Sama ada plaintif telah mematuhi kehendak yang digariskan dalam kes Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Berhad bagi memperolehi perintah jualan - Sama ada defendan gagal menunjukkan*
E *sebab sebaliknya' bagi mengagalkan permohonan ini*

Ini adalah permohonan plaintif bagi penjualan harta tergadai di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara ('Kanun'). Plaintif, Southern Finance Bhd, telah mengambil alih segala asset, liabiliti dan
F perniagaan United Merchant Finance Berhad ('UMFB') menurut suatu perintah letakhak di bawah s. 50 Akta Bank dan Institusi Kewangan 1989. Ia telah bermula dengan suatu perjanjian pinjaman di mana plaintif telah memberikan kepada Syarikat Capable Million (M) Sdn Bhd ('CMSB') suatu 'term loan'
G sebanyak RM30 juta. Seterusnya, pinjaman tersebut telah ditukarkan kepada 'revolving credit facility' ('kemudahan pertama') dan plaintif telah memberikan kepada CMSB satu lagi 'revolving credit facility kedua) ('kemudahan kedua'). Melalui suatu 'deed of novation', defendan DK Development Sdn Bhd ('DKSB') telah
H mengambil alih liabiliti dan obligasi CMSB di bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Plaintif juga telah bersetuju untuk melepaskan ketiga-tiga gadaian bagi jaminan kedua-kedua kemudahan itu untuk digantikan dengan gadaian-gadaian baru ke atas tanah-tanah yang sama bagi menjamin pembayaran jumlah yang masih terhutang di
I bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Adalah menjadi terma gadaian-gadaian tersebut, antara lain, bahawa jika berlaku kemungkiran di pihak penggadai atau peminjam untuk membayar

pinjaman tersebut serta faedah yang ditetapkan baginya, maka pihak bank bebas untuk menuntut pembayaran pinjaman itu atau bakinya dengan serta-merta. Peminjam telah ingkar membuat bayaran sebagaimana yang dipersetujui yang menyebabkan plaintif mengeluarkan surat tuntutan kepada defendan menuntut jumlah yang terhutang di bawah kedua-dua kemudahan yang dijamin dengan gadaian-gadaian itu. Apabila defendan masih gagal mematuhi tuntutan tersebut, plaintif telah mengeluarkan Notis Borang 16D kepada defendan dan selanjutnya telah memulakan prosiding bagi mendapatkan perintah jualan di bawah s. 256 Kanun setelah defendan-defendan enggan meremedikan kemungkiran yang dimaksudkan. Pihak defendan telah membangkitkan beberapa alasan bagi menentang permohonan iaitu: (a) plaintif tidak berhak untuk memulakan tindakan ini kerana telah mengingkari perjanjian kolateral bagi penyelesaian hutang peminjam asal CMSB; (b) plaintif telah menamatkan perjanjian penyelesaian dengan Parit Perak Holdings Berhad secara tidak sah; (c) terdapat 'manifest error' dalam perakuan keberhutangan plaintif; (d) plaintif tidak berhak mengenakan faedah yang dikenakan.

Diputuskan:

(1) Plaintif dengan sahnya mengeluarkan surat tuntutan kepada defendan atas kemungkiran defendan di bawah kedua-dua kemudahan yang dijamin oleh gadaian-gadaian yang berkenaan. Peningkatan pada jumlah yang terhutang tersebut jelas menunjukkan terdapatnya kemungkiran di pihak defendan di bawah kedua-dua kemudahan itu. Dengan memulakan prosiding halang tebus ini pihak defendan hanya menguatkuasakan hak statutorinya di bawah kedua-dua gadaian yang dimaksudkan atas kemungkiran defendan. Fakta bahawa terdapatnya opsyen-opsyen lain bagi pembayaran pinjaman berkenaan sebagaimana yang dinyatakan di bawah lampiran kepada gadaian-gadaian tersebut tidaklah merupakan suatu sebab sebaliknya (cause to the contrary) bagi menolak permohonan perintah jualan ini. (perenggan 17)

(2) Plaintif masih mengekalkan haknya bagi mendapatkan bayaran pinjaman tersebut atas tuntutan jika berlakunya kemungkiran di bawah kedua-dua kemudahan itu. Adalah terlalu jauh (remote) bagi defendan untuk berselindung di sebalik perjanjian pinjaman di antara plaintif dengan PPHB bagi menidakkan hak statutori plaintif di bawah gadaian-gadaian tersebut. Jikapun terdapat

kemungkiran di pihak plaintif di bawah perjanjian yang dimaksudkan, hanya pihak PPHB yang mempunyai kausa tindakan terhadap plaintif di bawah perjanjian itu. (perenggan 19)

(3) Tiada apa-apa perakuan keberhutangan diekshibitkan oleh plaintif. Walau apa pun tiada keperluan di bawah undang-undang untuk mengeksibitkan perakuan sedemikian. Hanya kedudukan akaun di antara penggadai dan pemegang gadaian perlu dinyatakan di bawah A. 83 k. 3(3) KKMT mengikut butir-butir yang ditetapkan di bawah kaedah tersebut. Keperluan ini telah dipatuhi oleh plaintif selaku pemegang gadaian. Pengiraan kadar faedah adalah selaras dengan terma-terma yang ditetapkan dalam lampiran kepada gadaian-gadaian tersebut. (perenggan 21 & 22)

(4) Plaintif telah memenuhi kehendak yang digariskan dalam kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd* bagi memperolehi jualan di bawah s. 256 Kanun. Keterangan jelas menunjukkan bahawa plaintif, sebagai pemegang gadaian telah memberikan notis statutori yang sesuai seperti yang diperuntukkan di bawah Kanun, dan juga mematuhi prosedur yang dikehendaki di bawah A. 83 k. 3(3) KKMT 1980. Di pihak defendan pula ternyata mereka telah gagal mengemukakan apa-apa keterangan yang menunjukkan 'sebab sebaliknya' bagi menggagalkan permohonan ini. (perenggan 27)

[Perintah seharusnya.]

Kes-kes yang dirujuk:

Bank Bumiputra Malaysia Bhd Kuala Terengganu v. Mae Perkayuan Sdn Bhd & Ors [1993] 2 MLJ 76 ***(dibezakan)***

Dick Bentley Productions Ltd v. Harold Smith (Motors Ltd) [1965] 1 All ER 65 ***(dirujuk)***

Eushun Properties Sdn Bhd & Ors v. MBf Finance Bhd [1992] 3 CLJ 1519; [1992] 1 CLJ (Rep) 104 SC ***(dirujuk)***

Foo Yoke Foon v. Public Bank Bhd [2000] 3 CLJ 405 CA ***(dirujuk)***

Hartela Contractors Ltd v. Hartecon JV Sdn Bhd & Anor [1999] 2 CLJ 788 CA ***(dirujuk)***

Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 2 CLJ 36 SC ***(dirujuk)***

Tan Chong & Sons Motor Co (Sdn Bhd) v. Alan McKnight [1983] 1 CLJ 77; [1983] CLJ (Rep) 394 FC ***(dirujuk)***

Tan Swee Hoe Co Ltd v. Ali Hussain Bros [1980] 2 MLJ 16 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Banking and Financial Institutions Act 1989, s. 50
National Land Code, s. 256
Rules of the High Court 1980, O. 14, O. 83 r. 3(3)

Bagi pihak plaintif - YC Koh; T/n Amir Ruhana & Khairuddin
Bagi pihak defendan - Lawrence Teen Tor; T/n KH Tan & Chua

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Sulaiman Daud H:

[1] Ini adalah permohonan plaintif bagi penjualan harta tergadai di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara ("Kanun"). Plaintif telah memfailkan tiga affidavit di kandungan 2, 11 dan 16 (secara kolektif disebut "affidavit plaintif"), manakala defendan pula memfailkan dua affidavit di kandungan 24 dan 14 (secara kolektif disebut "affidavit defendan").

[2] Plaintif, Southern Finance Bhd, telah mengambil alih segala aset, liabiliti dan perniagaan United Merchant Finance Berhad ("UMFB")menurut suatu perintah letakhak di bawah s. 50 Akta Bank dan Institusi Kewangan 1989. Bagi memudahkan rujukan, apa-apa sebutan mengenai plaintif dalam penghakiman ini hendaklah, mengikut konteksnya, disifatkan termasuk sebutan mengenai UMFB sebelum perintah letakhak tersebut.

Fakta Kes

[3] Fakta kes ini menunjukkan suatu urutan peristiwa yang panjang. Ia bermula dengan suatu perjanjian pinjaman bertarikh 7 September 1995 di mana plaintif telah memberikan kepada syarikat Capable Million (M) Sdn Bhd ("CMSB") suatu 'term loan' sebanyak RM30 juta. Pada 21 Oktober 1998 pinjaman tersebut telah ditukarkan kepada 'revolving credit facility' (disebut "kemudahan pertama"). Pada 22 Oktober 1998 plaintif telah memberikan kepada CMSB satu lagi 'revolving credit facility' kedua sebanyak RM5 juta (disebut "kemudahan kedua"). Setakat 31 Januari 2000 CMSB masih berhutang kepada plaintif di bawah kedua-dua kemudahan tersebut seperti berikut:

(i) Kemudahan Pertama ... RM26,006.393.29

(ii) Kemudahan Kedua ... RM5,167,328.08

(secara kolektif disebut "kedua-dua kemudahan tersebut").

[4] Melalui suatu 'deed of novation' bertarikh 16 Februari 2000, defendan DK Development Sdn. Bhd. ("DKSB") telah mengambil alih liabiliti dan obligasi CMSB di bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Plaintif juga telah bersetuju untuk melepaskan ketiga-tiga gadaian bagi jaminan kedua-dua kemudahan itu untuk digantikan dengan gadaian-gadaian baru ke atas tanah-tanah yang sama bagi menjamin pembayaran jumlah yang masih terhutang di bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Gadaian-gadaian baru yang dimaksudkan itu adalah seperti berikut:

(a) bagi baki kemudahan pertama, gadaian pertama ke atas dua keping tanah milik defendan yang dipegang di bawah Geran No. 51614, No. Lot 17502; dan Geran No. 51629, No Lot 17501 Pekan Bukit Kepayang Sek. 2, Daerah Seremban (kedua-dua tanah tersebut dahulunya dikenali sebagai HS(D) 92493 PT 6222, dan HS(D) 92629 PT 6218 Mukim Rasah); dan

(b) bagi baki kemudahan kedua, gadaian kedua juga ke atas kedua-dua keping tanah yang disebut dalam (a) di atas.

(Lihat "ZM4" dan "ZM5" dan "ZM6" afidavit plaintif di kandungan 3)

[5] Adalah menjadi terma gadaian-gadaian tersebut, antara lain, bahawa jika berlaku kemungkiran dipihak penggadai atau peminjam untuk membayar pinjaman tersebut serta faedah yang ditetapkan baginya, maka pihak bank bebas untuk menuntut pembayaran pinjaman itu atau bakinya dengan serta-merta. Peminjam telah ingkar membuat bayaran sebagaimana yang dipersetujui yang menyebabkan plaintif, melalui peguamcaranya, mengeluarkan surat tuntutan bertarikh 13 Disember 2002 kepada defendan menuntut jumlah yang terhutang di bawah kedua-dua kemudahan yang dijamin dengan gadaian-gadaian itu.

[6] Apabila defendan masih gagal mematuhi tuntutan tersebut, plaintif melalui peguamcaranya telah mengeluarkan Notis Borang 16D bertarikh 10 Januari 2003 kepada defendan, dan selanjutnya

telah memulakan prosiding ini bagi mendapatkan perintah jualan di bawah s. 256 Kanun setelah defendan-defendan enggan meremedikan kemungkiran yang dimaksudkan.

[7] Pihak defendan telah membangkitkan beberapa alasan bagi menentang permohonan ini. Namun demikian dalam penghujahan bertulisnya, peguam terpelajar defendan telah memberikan penekanan hanya kepada perkara-perkara yang berikut, iaitu:

(a) Pertama, plaintif tidak berhak untuk memulakan tindakan ini kerana telah mengingkari perjanjian kolateral bagi penyelesaian hutang peminjam asal CMSB;

(b) Kedua, plaintif telah menamatkan perjanjian penyelesaian dengan Parit Perak Holdings Berhad secara tidak sah;

(c) Ketiga, terdapat 'manifest error' dalam perakuan keberhutangan plaintif;

(d) Keempat, plaintif tidak berhak mengenakan faedah yang dikenakan;

[8] Saya akan menimbangkan perkara-perkara yang dibangkitkan ini satu persatu bagi menentukan sama ada ia merupakan suatu sebab sebaliknya bagi menolak permohonan ini.

Perjanjian Kolateral Bagi Penyelesaian Hutang

[9] Pihak defendan tidak menafikan telah mengambil alih liabiliti penghutang asal CMSB di bawah kedua-dua kemudahan tersebut. Peguam terpelajar mereka menegaskan pengambilalihan hutang tersebut adalah tertakluk kepada beberapa perjanjian kolateral lain yang telah diadakan di antara pihak-pihak yang berkaitan, termasuk perjanjian pinjaman di antara plaintif dengan sebuah syarikat yang dikenali sebagai Parit Perak Holdings Bhd ("PPHB"). Di bawah perjanjian tersebut plaintif telah bersetuju untuk memberikan kepada PPHB 'revolving credit facility' sehingga jumlah agregat RM15 juta, yang mana RM12 juta adalah bagi pembiayaan projek 'shopping mall' (disebut "projek") di atas kedua-dua tanah milik defendan yang tertakluk kepada gadaian sekarang ini. Pinjaman kepada PPHB ini juga akan dijamin melalui gadaian pihak ketiga ke atas tanah-tanah yang sama.

[10] Pembayaran pinjaman tersebut adalah tertakluk kepada tiga pilihan yang dinyatakan dalam seksyen 1.09 perjanjian, iaitu (i) 'payment on demand'; (ii) 'by way of redemption of the individual unit to be constructed on the project totaling RM51,688,256'; dan (iii) ' by right issues exercise of RM75 million by the borrower''. Pihak-pihak juga telah bersetuju bahawa daripada jumlah yang akan diperolehi di bawah (ii) atau (iii) tersebut di atas, sebahagiannya akan digunakan untuk melepaskan keseluruhan jumlah hutang yang kena dibayar kepada plaintif sebagaimana yang dinyatakan dalam perjanjian itu, termasuk hutang-hutang yang tertunggak dan kena dibayar oleh defendan di bawah kedua-dua kemudahan tersebut.

[11] Berdasarkan kepada terma-terma penyelesaian atau perkiraan yang tersebut di atas peguam terpelajar defendan menegaskan terdapat satu kolateral kontrak di antara pihak-pihak bagi menjamin pembayaran hutang defendan tersebut. Beliau selanjutnya menjelaskan skim penyelesaian ini tidak dapat dilaksanakan atas kemungkiran pihak plaintif melepaskan wang pinjaman di bawah perjanjian yang dimaksudkan itu kepada PPHB. Kemungkiran ini tegas beliau turut memudaratkan pihak defendan untuk memenuhi obligasinya di bawah 'deed of novation' yang berkenaan. Berdasarkan kepada fakta-fakta ini pihak defendan menghujahkan plaintif tidak berhak memulakan prosiding halang tebus ini terhadap defendan.

[12] Sebagai sokongan rujukan telah dibuat kepada beberapa kes yang pada pendapat saya ternyata tidak relevan dengan pembelaan yang dibangkitkan ini. Kes pertama *Tan Swee Hoe Co. Ltd v. Ali Hussain Bros* [1980] 2 MLJ 16 menyentuh soal sama ada tempoh penyewaan sesuatu premis yang dibuat secara lisan boleh diterima sebagai keterangan bagi menentukan tempoh sewa di bawah suatu perjanjian sewaan. Begitu juga saya mendapati kes *Eushun Properties Sdn. Bhd. & Ors v. MBf Finance Bhd* [1992] 3 CLJ 1519; [1992] 1 CLJ (Rep) 104 yang dirujuk tidaklah berkaitan kerana ia lebih menjurus kepada persoalan sama ada terdapat isu untuk dibicarakan dalam permohonan di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ("KKMT").

[13] Kes ketiga yang dirujuk adalah *Bank Bumiputra Malaysia Bhd Kuala Terengganu v. Mae Perkayuan Sdn Bhd & Ors* [1993] 2 MLJ 76 di mana mahkamah telah menolak tuntutan perayu terhadap responden bagi mendapatkan jumlah wang yang tertunggak di bawah suatu kemudahan overdraf yang diberikan kepada

responden bagi tujuan 'bridging finance' suatu projek perumahan. Mahkamah mendapati pihak perayu mengetahui sepenuhnya bahawa perayu tidak akan mendapat sebarang pendapatan daripada projek itu sehingga perjanjian jual beli rumah yang hendak dibina.

[14] Kes-kes selanjutnya *Hartela Contractors Ltd v. Hartecon JV Sdn Bhd & Anor* [1999] 2 CLJ 788 dan *Tan Chong & Sons Motor Co (Sdn Bhd) v. Alan McKnight* [1983] 1 CLJ 77; [1983] CLJ (Rep) 394, telah menjelaskan bila doktrin 'collateral warranty' dan 'collateral contract' terpakai. Sebagai rumusan jika sesuatu representasi atau janji dibuat semasa merundingkan sesuatu kontrak untuk tujuan mendorong pihak yang satu lagi bertindak atas representasi tersebut, dan representasi itu telah sebenarnya mendorong pihak itu memasuki kontrak berkenaan, maka bolehlah dibuat kesimpulan bahawa representasi itu adalah dihasratkan sebagai suatu waranti (lihat *Dick Bentley Productions Ltd v. Harold Smith* (*Motors Ltd* [1965] 1 All ER 65, *Tan Swee Hoe Co Ltd v. Ali Hussein Bros* [1980] 2 MLJ 16).

[15] Soalnya sama ada terdapat apa-apa 'collateral warranty' atau 'collateral contract' yang boleh dijadikan suatu sebab sebaliknya (cause to the contrary) bagi menolak permohonan perintah jualan ini. Jika diimbas kembali ternyata kepada saya latar belakang atau fakta kes ini boleh dibezakan dengan fakta kes-kes yang dirujuk oleh peguam terpelajar defendan seperti di atas, khususnya *Bank Bumiputra Malaysia Bhd Kuala Terengganu v. Mae Perkayuan Sdn Bhd & Ors.* Dalam kes itu pihak bank telah mengambil tindakan terhadap peminjam sendiri bagi pembayaran jumlah yang terhutang di bawah kemudahan yang diberikan. Bagaimanapun dalam kes sekarang ini tuntutan bank bukanlah terhadap peminjam PPHB tetapi tehadap kemudahan yang telah diambil alih oleh defendan daripada penghutang asal CMSB melalui suatu 'deed of novation'.

[16] Di bawah 'deed of novation' itu walaupun ketiga-tiga gadaian yang sedia ada telah dilepaskan tetapi kedua-dua tanah yang dimaksudkan di bawah gadaian-gadaian itu telah digadaikan semula oleh defendan, sebagai pemilik berdaftar tanah tersebut, untuk faedah plaintif bagi menggantikan ketiga-tiga gadaian yang telah dilepaskan itu. Fasal 8 'deed of novtion' tersebut dengan jelas menyatakan bahawa gadaian-gadaian baru yang diwujudkan oleh defendan tersebut adalah bagi menjamin pembayaran kesemua

jumlah wang yang kena dibayar di bawah kedua-kedua kemudahan yang berkenaan. Lampiran kepada gadaian-gadaian itu jelas memberikan beberapa opsyen bagi kaedah pembayaran kedua-kedua kemudahan tersebut tetapi sebagaimana yang disebut terdahulu kedua-dua kemudahan itu juga kena dibayar apabila dituntut jika berlaku kemungkiran.

[17] Berdasarkan kepada terma-terma gadaian dan 'deed of novation' yang dimaksudkan, saya mendapati pihak plaintif telah dengan sahnya mengeluarkan surat tuntutan bertarikh 3 Disember 2002 tersebut kepada defendan atas kemungkiran defendan di bawah kedua-kedua kemudahan yang dijamin oleh gadaian-gadaian yang berkenaan ini. Jika dilihat jumlah yang tertunggak setakat 30 November 2002 adalah RM34,549,896.78 dan RM6,882,348.87 di bawah kemudahan pertama dan kedua masing-masingnya berbanding dengan jumlah yang terhutang pada 31 Januari 2000 (tarikh pengambilalihan) sebanyak RM26,006,393.29 dan RM5,167,328.08 di bawah kedua-dua kemudahan yang sama. Peningkatan pada jumlah yang terhutang tersebut jelas menunjukkan terdapatnya kemungkiran di pihak defendan di bawah kedua-dua kemudahan itu. Dengan memulakan prosiding halang tebus ini pihak plaintif hanya menguatkuasakan hak statutorinya di bawah kedua-dua gadaian yang dimaksudkan atas kemungkiran defendan. Fakta bahawa terdapatnya opsyen-opsyen lain bagi pembayaran pinjaman berkenaan sebagaimana yang dinyatakan di bawah Lampiran kepada gadaian-gadaian tersebut tidaklah pada pendapat saya merupakan suatu sebab sebaliknya (cause the contrary) bagi menolak permohonan perintah jualan ini.

Penamatan Perjanjian Pinjaman Dengan PPHB

[18] Isu mengenai penamatan perjanjian pinjaman dengan PPHB telahpun disentuh dalam menimbangkan isu pertama tersebut di atas. Penghujahan yang dibangkitkan oleh pihak defendan adalah sama. Menurut peguam terpelajar mereka plaintif pada setiap masa material sedar dan mempunyai pengetahuan penuh bahawa sekiranya pinjaman kepada PPHB tidak dilepaskan, maka projek yang hendak dimajukan di atas kedua-dua tanah defendan tersebut akan tergendala. Akibatnya defendan tidak akan memperolehi apa-apa keuntungan sama ada melalui 'redemption of individual unit to be constructed on the project' atau melalui 'right issue exercise' yang dinyatakan di bawah perjanjian tersebut bagi membolehkan mereka memenuhi akujanji dan obligasinya di bawah 'deed of novation' yang berkenaan.

[19] Sebagaimana yang telah dinyatakan terdahulu, selain daripada memberikan beberapa opsyen kepada defendan untuk menjelaskan hutang mereka di bawah kedua-dua kemudahan tersebut, plaintif masih mengekalkan haknya bagi mendapatkan bayaran pinjaman tersebut atas tuntutan jika berlakunya kemungkiran di bawah kedua-dua kemudahan itu. Seperkara lagi saya juga berpendapat adalah terlalu jauh (remote) bagi defendan untuk berselindung di sebalik perjanjian pinjaman di antara plaintif dengan PPHB bagi menidakkan hak statutori plaintif di bawah gadaian-gadaian tersebut. Jikapun terdapat kemungkiran di pihak palintif di bawah perjanjian yang dimaksudkan, pada pendapat saya hanya pihak PPHB yang mempunyai kausa tindakan terhadap plaintif di bawah perjanjian itu.

Perakuan Keberhutangan Dan Pengenaan Faedah

[20] Saya mendapati isu ketiga dan keempat tersebut di atas adalah berkaitan dan wajar dipertimbangkan bersama. Adalah menjadi kes defendan bahawa terdapat kesilapan nyata dalam perakuan keberhutangan plaintif atas dua sebab, pertamanya kadar faedah yang dikenakan oleh plaintif berserta dengan faedah penalti pada kadar 1% setahun atas 'base lending rate' ("BLR") dengan kiraan harian bukanlah kadar yang munasabah, dan kedua plaintif juga telah gagal memberikan kepada defendan notis mengenai perubahan dalam BLR bagi pengiraan jumlah faedah yang terakru di bawah kedua-dua kemudahan tersebut.

[21] Di sini saya ingin menyatakan tiada apa-apa perakuan keberhutangan diekshibitkan oleh pihak plaintif. Walau apa pun tiada keperluan di bawah undang-undang untuk mengekshibitkan perakuan sedemikian. Hanya kedudukan akaun di antara penggadai dan pemegang gadaian perlu dinyatakan di bawah A. 83 k. 3(3) KKMT mengikut butir-butir yang ditetapkan di bawah kaedah tersebut. Saya mendapati keperluan ini telah dipatuhi oleh pihak plaintif selaku pemegang gadaian dalam perenggan 14 afidavit sokongan mereka dan juga dalam afidavit-afidavit tambahan yang difailkan selanjutnya.

[22] Berkenaan dengan pengiraan kadar faedah yang dinyatakan dalam perenggan 14i(e) dan ii(e) afidavit sokongan plaintif (kandungan 3), saya mendapati ia adalah selaras dengan terma-terma yang ditetapkan dalam Lampiran kepada gadaian-gadaian tersebut. Faedah bagi kedua-dua kemudahan itu dinyatakan dalam Seksyen V kepada Jadual Pertama Lampiran Gadaian, iaitu 2%

atas BLR. Manakala di bawah Fasal 31 pula pemegang gadaian dibenarkan mengenakan faedah tambahan pada kadar 1% di atas BLR ke atas jumlah hutang yang tertunggak.

[23] Setelah meneliti pengiraan faedah yang dinyatakan dalam perenggan 14 i(e) dan ii(e) tersebut saya mendapati formula yang digunakan, iaitu 7.25% + 2% + 1%, adalah mengikut dan selaras dengan terma-terma yang dinyatakan di atas. Tiada apa-apa dalam perenggan tersebut yang membayangkan bahawa faedah biasa (7.25% + 2%) dan faedah tambahan (7.25% + 1%) dikenakan dua kali sekali gus terhadap jumlah hutang yang tertunggak.

[24] Berkenaan dengan perubahan kadar faedah, pihak plaintif dalam afidavitnya menegaskan bahawa notis mengenai perubahan sedemikian telahpun disampaikan kepada defendan melalui surat-surat mereka bertarikh 25 September 1996, 2 April 1998 dan 5 September 1998 sebagaimana diekshibitkan dalam "ZM17", "ZM18" dan ZM19" afidavit plaintif. Setelah meneliti ketiga-tiga surat tersebut saya mendapati hanya surat bertarikh 2 April 1998 ("ZM18") itu sahaja yang menyatakan kadar BLR bagi kemudahan pertama, iaitu 2% atas kadar BLR semasa 14.60%.

[25] Walau apa pun dalam kes *Foo Yoke Foon v. Public Bank Bhd* [2000] 3 CLJ 405, Mahkamah Rayuan telah memutuskan tuntutan atas kadar faedah yang berlainan dan lebih tinggi daripada yang ditetapkan tidaklah merupakan suatu 'sebab sebaliknya'. Begitu juga notis bertulis untuk mengubah kadar faedah atau mengenakan faedah penalti bukanlah sesuatu yang wajib. Dalam kes itu mahkamah telah melaraskan semula kadar faedah kepada kadar yang ditetapkan di bawah gadaian.

[26] Dalam kes sekarang ini, ternyata kepada saya tiada keterangan diberikan bagi menunjukkan defendan telah dimaklumkan tentang perubahan BLR kepada 7.25% sebagaimana yang dituntut tetapi berdasarkan kes *Foo Yoke Foon v. Public Bank Bhd supra*, ia bukanlah suatu 'sebab sebaliknya'. Saya juga mendapati tidak perlu untuk melaraskan semula kadar BLR dalam notis tuntutan plaintif kerana kadar tersebut ternyata lebih rendah daripada yang ditetapkan pada asalnya.

[27] Perkara-perkara lain yang dibangkitkan oleh peguam terpelajar defendan yang tidak disentuh di sini adalah remeh dan tidak mempunyai apa-apa merit. Berdasarkan kepada apa yang diperkatakan di atas, adalah jelas bahawa plaintif telah memenuhi

kehendak yang digariskan dalam kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd* [1997] 2 CLJ 36 bagi memperolehi perintah jualan di bawah s. 256 Kanun. Keterangan jelas menunjukkan bahawa plaintif, sebagai pemegang gadaian telah memberikan notis statutori yang sesuai seperti yang diperuntukkan di bawah Kanun, dan juga mematuhi prosedur yang dikehendaki d bawah A. 83 k. 3(3) KKMT 1980. Di pihak defendan pula ternyata mereka telah gagal mengemukakan apa-apa keterangan yang menunjukkan 'sebab sebaliknya' bagi menggagalkan permohonan ini.

[28] Dengan yang demikian saya buat perintah seperti permohonan dalam perenggan (i) hingga (xii) saman pemula ini atas jumlah terhutang dan kena dibayar sebanyak RM48,161,924.40 bagi kemudahan pertama dan RM9,823,114.63 bagi kemudahan kedua setakat 3 April 2006 berdasarkan affidavit lanjutan pemohon dalam lampiran 46 yang diikrarkan pada 22 Mac 2006.